



Universidad Nacional Autónoma de México

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

**LA INSUFICIENCIA JURIDICA DE LA INFORMACION
AD PERPETUAM PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD
DE BIENES INMUEBLES.**



T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A**

SAUL GUERRERO VILLAR

ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1985



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

Págs.

Introducción.....

CAPITULO PRIMERO

LA JURISDICCION VOLUNTARIA

1.- El Procedimiento de Jurisdicción Voluntaria.....	4
a).- Concepto de Jurisdicción Voluntaria.....	4
b).- Naturaleza Jurídica.....	5
c).- La Intervención Judicial en la Jurisdicción - Voluntaria.....	9
d).- Diferencia con la Jurisdicción Contenciosa...	11
e).- Generalidades sobre los actos que se tramitan en Vía de Jurisdicción Voluntaria.....	15
2.- La Jurisdicción Voluntaria en nuestro Derecho Posi tivo.....	17
a).- Sujetos que Intervienen.....	19
b).- Formalidades.....	19
c).- Procedimientos.....	20
d).- Límites de la Jurisdicción Voluntaria.....	21
3.- Las Providencias Dictadas en Jurisdicción Volunta ria.....	23
a).- Efectos de las Providencias de Jurisdicción - Voluntaria respecto de la Cosa Juzgada.....	23
b).- Límites Objetivos y Subjetivos de la Cosa Juz gada.....	27

CAPITULO SEGUNDO

LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR PRESCRIPCION

	Págs.
1.- Generalidades sobre la adquisición de bienes inmuebles.....	31
2.- La Prescripción Positiva.....	32
a).- Breves antecedentes Históricos.....	32
b).- Reglamentación en nuestro Derecho Positivo.....	35
c).- Requisitos necesarios para su procedencia.....	42

CAPITULO TERCERO

PROCEDIMIENTOS EN LA PRESCRIPCION POSITIVA

1.- Vía Administrativa.....	56
2.- Vía Contenciosa.....	59
3.- Vía de Jurisdicción Voluntaria.....	60

CAPITULO CUATRO

LA INFORMACION AD PERPETUAM

1.- Derecho Positivo.....	62
a).- Concepto de Información Ad Perpetuam.....	62
b).- Procedimiento.....	64
c).- Medios de Prueba.....	65
d).- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.....	66

e).- Valor Jurídico de la Providencia dictada en la Información Ad Perpetuum.....	67
2.- Problemática de las Informaciones Ad Perpetuum.....	70
a).- Necesidad de un Juicio Contencioso.....	71
b).- Criterios Doctrinales.....	80
c).- Criterios Jurisdiccionales.....	82
Conclusiones.....	84
Bibliografía.....	86

INTRODUCCION

El objeto del presente estudio es definir el procedimiento legal que deben seguir los particulares, para que con seguridad jurídica puedan obtener la propiedad de bienes inmuebles mediante la prescripción positiva y con ello evitar para el futuro la actual inseguridad que tienen infinidad de personas que basan su Título de Propiedad en Informaciones Ad-Perpetuum.

Por tanto, nos concretaremos a analizar la Insuficiencia Jurídica de las Informaciones Ad-Perpetuum seguidas en Vía de Jurisdicción Voluntaria, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tratando de llegar a determinar el procedimiento que en un momento dado deben seguir los interesados para adquirir por prescripción este tipo de bienes inmuebles.

La presente obra incluye cuatro capítulos con los cuales se pretende hacer mas completo el análisis del tema que nos hemos propuesto, a saber:

En primer término, el estudio y exposición de la Jurisdicción Voluntaria, sin cuyo conocimiento previo, no es posible introducirnos al fondo de lo que constituye el objetivo -

fundamental del presente trabajo. En este capítulo se analiza a la jurisdicción voluntaria desde todas las posiciones -- que adoptan diversos tratadistas; se determina su heterogeneidad de su contenido y en forma doctrinaria se fija cuál es su naturaleza jurídica; su actividad genuinamente jurisdiccional; independencia judicial; como tutela de un interés privado, -- etc., tratándose dentro de este capítulo el tema más importante: ausencia de cosa juzgada en la jurisdicción voluntaria.

En segundo término, el capítulo denominado la Adquisición de Bienes Inmuebles por Prescripción, a través del cual pretendemos dar un panorama general de su reglamentación en nuestro Derecho Positivo, así como los requisitos necesarios para su procedencia.

En tercer término, los diversos procedimientos por los cuales es factible hacer valer la prescripción positiva, a -- fin de que a los interesados se les reconozca el carácter de propietarios de determinados inmuebles y en su oportunidad -- sean inscritos a su favor ante el Registro Público de la Propiedad.

Y por último, el capítulo cuarto denominado de la Información Ad-Perpetuam, tema que constituye el objetivo fundamental del presente estudio, y de cuya exposición y análisis se pretende demostrar su insuficiencia jurídica, llegando a de--

terminar la vía adecuada que debe seguir todo interesado, para que con seguridad y certeza jurídica mediante un procedimiento contencioso en el cual se cumplan las formalidades -- esenciales de un proceso, adquiera por prescripción bienes -- inmuebles, apoyándonos para ello en lo dispuesto por la Ley, -- así como en criterios doctrinales y jurisdiccionales.

CAPITULO I
LA JURISDICCION VOLUNTARIA

1.- EL PROCEDIMIENTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

La expresión Jurisdicción Voluntaria tiene sus orígenes - en el Derecho Romano y proviene de un texto de Marciano en el que indicaba que los procónsules tenían, fuera de la ciudad, - Jurisdicción "pero no contenciosa, sino voluntaria: para que - ante ellos (pudiesen) ser manumitidos tanto los libres como -- los esclavos y hacerse adopciones..."¹

Desde entonces, y a pesar de las numerosas y constantes - críticas en su contra, dicha expresión se ha utilizado para de - signar un conjunto variado de actos y procedimientos que se -- realizan ante funcionarios judiciales, los cuales tienen como característica común la ausencia de conflicto entre partes.

a).- CONCEPTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

El concepto de jurisdicción voluntaria se ha intentado -- formular en oposición al de jurisdicción contenciosa. En este sentido Escriche define la jurisdicción voluntaria en los si--

(1) Alcalá - Zamora y Castillo, Niceto, "Premisas para determi - nar la índole de la llamada jurisdicción voluntaria" México U.N.A.M. 1974, t.I, p. 117.

güentes términos: "Llámesese así por oposición a la contenciosa, la que se ejerce por el Juez en las demandas, que, ya por su naturaleza, ya por razón de estado de las cosas, no admiten -- contradicción...La jurisdicción voluntaria se ejerce siempre - inter-volentes, esto es, a solicitud o por consentimiento de -- las dos partes."²

b).- NATURALEZA JURIDICA.

Con la denominación de jurisdicción voluntaria lo que realmente se designa es la actividad judicial encaminada a resolver sobre una determinada clase de cuestiones (relativas, principalmente al estado civil de las personas) que el legislador somete a un procedimiento especial (que se caracteriza por su sencillez) con un criterio inseguro y veleidoso, que ha llevado, históricamente, a colocar algunas de ellas, unas veces en el ámbito de la jurisdicción voluntaria y otras en el de la jurisdicción contenciosa.

La jurisdicción voluntaria, a juicio de algunos autores, no se puede definir exactamente. Por eso se ha afirmado también que lo que es o no es jurisdicción voluntaria, depende de la -

(2) Escriche, Joaquín, "Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia", Ensenada, Baja California, Ed. Norbajacaliforniana, 1974, p. 114.

determinación del legislador.

En torno a lo que es y a lo que no es la jurisdicción voluntaria, existe verdaderamente una extraordinaria confusión. Para la generalidad de los autores la actividad que el Juez desarrolla cuando se mueve dentro de la esfera legal que el legislador califica como jurisdicción voluntaria no es una actividad jurisdiccional, sino de naturaleza administrativa. En otros términos, actividad administrativa encomendada a órganos jurisdiccionales. Esta afirmación complica el problema de la definición de jurisdicción voluntaria con el de la eliminación entre lo administrativo y lo jurisdiccional que es uno de los más difíciles del derecho público, respecto al cual no se puede afirmar que se hayan alcanzado todavía resultados plenamente satisfactorios. La tesis que atribuye naturaleza administrativa a los actos de jurisdicción voluntaria es la más extendida, aunque no sería acertado decir que es al mismo tiempo, la más aceptable, ni la más fundada, por supuesto.

Ahora bien, la jurisdicción, por definición, es una atribución de los órganos del Estado para solucionar conflictos o litigios, por lo cual en ausencia de éste, no puede hablarse en sentido estricto de jurisdicción. Esta es, por definición "contenciosa" (pues sólo versa sobre conflictos). En este sentido, Alcalá - Zamora ha puntualizado que, si algún resultado concluyente ha logrado obtener la doctrina sobre la naturaleza

de la jurisdicción voluntaria es el de que ésta no es ni jurisdicción ni voluntaria: "No es jurisdicción -afirma el procesalista hispano-, porque de la variadísima lista de negocios que la integran será difícil encontrar alguno que satisfaga fines jurisdiccionales en sentido estricto; y mucho menos es voluntaria, porque con frecuencia la intervención judicial resulta para los interesados en promoverla tan necesaria o más que la jurisdicción contenciosa..."³

Kisch sostiene que "el Estado ejerce en la jurisdicción voluntaria una especie de administración de Derecho Privado, - en cuya gestión no sólo aplica principios jurídicos, sino razones de oportunidad y conveniencia y todo lo que exigen las necesidades prácticas."⁴

Para Rocco, "el verdadero signo distintivo entre la jurisdicción contenciosa y la jurisdicción voluntaria está en que ésta no supone actividad jurisdiccional, sino actividad administrativa... Las otras distinciones -dice- que han sido propuestas, son del todo inexactas."⁵

Eduardo J. Couture, manifiesta al respecto lo siguiente:

(3) Alcalá Zamora op. cit. supra. nota 1, p. 118.

(4) Kisch, W. "Elementos de Derecho Procesal Civil", trat. esp. 1a. Edic., Madrid, p. 38.

(5) Rocco, "Derecho Procesal Civil", trat. esp., México, 1939 p. 69.

"... Las decisiones que se profieren en la jurisdicción voluntaria son siempre de mera declaración. Ni condenan ni constituyen nuevos derechos.

.....

"El contenido de los pronunciamientos de jurisdicción voluntaria es, por este motivo, de carácter documental, pro batorio, fiscalizador. Tienden a suplir una prueba, a -- dar notoriedad a un hecho que no lo era, a requerir una -- demostración fácilmente accesible a todos.

.....

"Su decisión no juzga rigurosamente en el sentido jurídico de la palabra, sino en su sentido meramente lógico o -- formal.

.....

"Dentro de una noción tan amplia en la que hemos querido abarcar lo general y lo particular, puede admitirse que -- los procedimientos de jurisdicción voluntaria tienen natu -- raleza administrativa..."⁶

Para subrayar la ausencia de actividad jurisdiccional o -- de litigio en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, -- se han propuesto nuevas denominaciones que sustituyan a la tra -- dicional. Así, por ejemplo, Calamandrei sugirió la expresión -- "administración pública del derecho privado", y, en México, --

(6) Couture, Eduardo J., "Fundamentos del Derecho Procesal Ci -- vil" Ed. Nacional, México 1984, (3a. edic.), pp. 51-52.

Médina Lima ha propuesto la denominación "procedimiento judicial no litigioso."⁷

Con todo, el peso de la tradición ha sido mayor que el de las razones de la crítica y el nombre de jurisdicción voluntaria perdura y predomina aún en nuestros días. Aunque todavía algunos autores consideren que la jurisdicción voluntaria implica realmente el ejercicio de función jurisdiccional y denominen "procesos" a los procedimientos de jurisdicción voluntaria, -- actualmente predomina la tendencia doctrinal que niega a ésta el carácter jurisdiccional y la considera como una "actividad administrativa encomendada a órganos jurisdiccionales."⁸ Esta posición doctrinal predominante ha pugnado por sustraer de la competencia de los órganos judiciales los procedimientos de -- jurisdicción voluntaria y atribuir su conocimiento a las diversas oficinas registrales o a los notarios públicos, así como de regular dichos procedimientos en leyes autónomas, distintas de los códigos procesales.

c).- LA INTERVENCION JUDICIAL EN LA JURISDICCION VOLUNTARIA.

-
- (7) Medina Lima, Ignacio. "Problemática de la Jurisdicción Voluntaria", En revista de la Facultad de Derecho de México, núms. 105-106, enero-junio de 1977, pp. 279-281.
- (8) Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. "Proceso, autocomposición y autodefensa", México, UNAM, 1970 (2a. Edic.), p. 143. En México sostiene el carácter jurisdiccional de los procedimientos judiciales no contenciosos, entre otros Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, "Instituciones de Derecho Procesal Civil", México, Ed. Porrúa, 1966 (7a. Edic.), pp. 61-63, y Oscar Morineau, "Derecho sustantivo y defensa judicial", en Revista de la Facultad de Derecho de México, núm. 23, julio-sept. de 1956, p. 77.

En vista de los criterios doctrinales que existen respecto a los actos de jurisdicción voluntaria, corresponde formular una opinión sobre el problema de si el ejercicio de la función que entraña sería más propio de los órganos administrativos que de los judiciales.

Tomando en cuenta la conexión que existe entre los actos de jurisdicción contenciosa y de la voluntaria, ya que la materia objeto de éstos se convierte automáticamente en contenciosa en cuanto surge oposición, y dada también la naturaleza jurídica de la misma y la preparación especial que requiere el conocimiento de estos actos, Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga señalan que: "los únicos funcionarios a quienes puede encomendarse, con las necesarias garantías, son los judiciales. Este criterio, que es tradición en España y en los países hispanoamericanos, es, además, el único que, a nuestro juicio, debe mantenerse -- tanto del punto de vista doctrinal como desde el legal, en atención a que la legislación mexicana se ajusta a él.

"Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, a quienes, según algunos autores debiera encomendarse la resolución de los casos de la llamada jurisdicción voluntaria, tienen sin duda un gran papel que representar en la vida jurídica de cualquier país, pero no, ciertamente el de sustituir a los Jueces en el ejercicio de funciones que nadie más que ellos están llamados a cumplir."⁹

(9) Pina, Rafael de, op. cit. supra nota 8, p. 64.

Ha escrito a este respecto un magistrado español:

"... Los que opinan que el ejercicio de la jurisdicción voluntaria es más adecuado para los órganos administrativos que para los judiciales parece que no advierten que - su materia atiende a la efectividad de derechos, que si - en colisión con otros tienen que ser judicialmente declarados, también deben serlo sin contienda; que su conexión con las pugnas de derecho transforma muchos actos de jurisdicción voluntaria en cuestiones contenciosas, impropias en absoluto de otros órganos, y que las garantías de los judiciales, si técnicamente son superables, no pueden serlo en la función ni para el concepto público..."¹⁰

Las opiniones que frente a estos criterios se han formulado, no han tenido, hasta ahora, al menos trascendencia alguna en el campo de la legislación, pues nuestra actual legislación mexicana continúa ajustándose a él.

d).- DIFERENCIA CON LA JURISDICCION CONTENCIOSA.

A juicio de Alcalá - Zamora, tres criterios son los que pueden ayudar a distinguir entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria: el presupuesto, la actividad desenvuelta y

(10) Bellón, "Procedimientos Judiciales", t.II, p. 281 (1a. Edic.)

la definición de cada una de ellas. Tomando en cuenta el prímer criterio, Alcalá-Zamora advierte que el presupuesto de la jurisdicción contenciosa es la existencia del litigio, en tanto que, el presupuesto de la jurisdicción voluntaria es, precisamente, la ausencia del litigio: "en la jurisdicción voluntaria, el litigio está ausente, a veces latente, ... pero nunca presente..."¹¹

Conforme al segundo criterio, mientras la actividad desplegada con motivo de jurisdicción contenciosa es, en sentido estricto, la única de índole jurisdiccional, la que se realiza con motivo de la jurisdicción voluntaria carece, en rigor, de ese carácter: "la jurisdicción voluntaria -sostiene el profesor español- la integra una serie de procedimientos que, sin ser jurisdiccionales, se atribuye en mayor o menor medida... al conocimiento de funcionarios judiciales, quienes entonces no se conducen como auténticos juzgadores."¹²

Por último, el tercer criterio sería el de la autoridad de cosa juzgada, "meta o culminación del proceso contencioso y, por tanto, extraña a la jurisdicción voluntaria, que se caracterizaría, en cambio, por la reformabilidad de sus resoluciones."¹³

(11) Alcalá - Zamora, op. cit., supra. nota 1, pp. 157-158.

(12) Ibidem p. 159.

(13) Op. y Loc. cit. en la nota anterior.

Para Chiovenda, la jurisdicción voluntaria es diversa de la contenciosa, no porque en una haya controversia y en la otra no, (puesto que en los juicios en rebeldía los interesados no controvierten), sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias personas las que promuevan; "en la jurisdicción voluntaria -dice- existen uno o más solicitantes, pero no partes", precisamente porque entre ellos no hay cuestión jurídica a resolver. Rechaza diversos puntos de vista que se han utilizado para caracterizarla, tales como los siguientes: que las sentencias dadas en la jurisdicción voluntaria no causan estado y sí lo causan las que se pronuncian en la contenciosa, ya que en ésta última hay fallos provisionales como son los que se dictan en las cuestiones de alimentos, interdicción de personas, suspensión de la patria potestad, etc. Tampoco es cierto que en la contenciosa el juez puede usar de la coerción y en la voluntaria no; - las resoluciones relativas a la tutela son exigibles coactivamente en muchos casos. Finalmente, que la jurisdicción voluntaria tenga como fin la prevención y la contenciosa la represión; hay juicios que tienen por fin prevenir un daño futuro, y viceversa, actos de jurisdicción voluntaria que no son preventivos.

Se adhiere a la opinión de Wach, según la cual, el carácter diferencial de la jurisdicción voluntaria es su fin constitutivo,

porque en ella siempre se tiende a la constitución de nuevos - estados jurídicos o al desenvolvimiento de relaciones ya exis- tentes. En cambio, la contenciosa tiene como fin la actuación de relaciones existentes.¹⁴

En sustancia pues, la contraposición entre jurisdicción - voluntaria y jurisdicción contenciosa tiene este significado: Que sólo la jurisdicción llamada contenciosa es jurisdicción, mientras la jurisdicción llamada voluntaria no es jurisdicción sino que es administración ejercida por órganos judiciales.

En efecto, la jurisdicción voluntaria se ejerce por el - juez en las solicitudes que ya por su naturaleza, ya por su - razón del estado de las cosas, no admiten contradicción. Así vemos que la jurisdicción voluntaria se ejerce a solicitud o por consentimiento de los interesados que están de acuerdo; - en contraposición de la contenciosa que se ejerce entre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad a instancia o solicitud de alguno - de ellos. Por lo tanto, en la jurisdicción voluntaria, falta la pugna de voluntades de los interesados que intervienen, y por ende, la falta de los elementos esenciales del proceso; - además en la jurisdicción voluntaria el juez actúa junto a los interesados o a sus representantes y no en medio de dos conten

(14) Chioyenda, citado por Eduardo Pallares, "Diccionario del - Derecho Procesal Civil", Ed. Porrúa, México 1978, (6a.Ed.) p. 512.

dientes, pero dicha jurisdicción no excluye el ejercicio posterior de la contención sobre el mismo asunto, y por último, las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria no llegan a constituir cosa juzgada, a diferencia de la contenciosa que sí causa estado.

e).- GENERALIDADES SOBRE LOS ACTOS QUE SE TRAMITAN EN VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

Los actos de la llamada jurisdicción voluntaria suelen -- ser definidos por el legislador. Así tenemos que la jurisdicción voluntaria -según el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal-, comprende todos los actos en que por disposición expresa de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Los actos de jurisdicción voluntaria pueden ser, en relación a la materia, civiles, mercantiles o laborales.

De acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles citado, si a solicitud promovida se opusiese parte legítima, debe seguirse el negocio en procedimiento contencioso siempre que la oposición no se funde en la negativa del derecho del que promueve el negocio de jurisdicción voluntaria. En este caso, se substanciará el pleito conforme a los trámites establecidos para el juicio que corresponda.

En los actos de jurisdicción voluntaria, el juez puede variar o modificar las providencias que dicte sin sujeción a los términos y formas establecidas respecto a la contenciosa.

Se exceptúan los actos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiese interpuesto recurso alguno, a no ser que se demuestre que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción.

Las providencias de jurisdicción voluntaria son apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiese el promovente de las diligencias, y sólo en el devolutivo cuando el que recurre hubiere venido al expediente voluntariamente o llamado por el juez o para oponerse a la solicitud que haya dado motivo a su formación, según lo previere el artículo 898 del Código Procesal Civil citado.

La substanciación de las apelaciones en jurisdicción voluntaria se ajustará a los trámites establecidos para la de las interlocutorias, artículo 899 del Ordenamiento antes citado.

2.- LA JURISDICCION VOLUNTARIA EN NUESTRO DERECHO POSITIVO.

El sistema seguido por nuestro actual Código de Procedimientos Civiles, es el que se funda en el principio relativo a que la jurisdicción voluntaria es la que se ejerce inter volentes. Esta es la razón por la cual nuestro Código Procesal vigente, en su precepto 893, dice: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."

Como vemos, en este caso el juez no resuelve un litigio entre partes, sino todo lo contrario, interviene a solicitud de alguno de los interesados. A mayor abundamiento la Ley autoriza a los particulares para promover en jurisdicción voluntaria actos de especie muy diversos que corresponden a la autoridad administrativa y en ocasiones a las funciones notariales, por lo que salta a la vista, la necesidad de reformar la Ley, en el sentido de precisar los límites de la jurisdicción voluntaria y la clase de actos que en ella pueden realizarse.

Más adelante, nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, prevé reglas específicas para los procedimientos especiales de jurisdicción voluntaria, como son en su Capítulo II "Del nombramiento de tutores, curadores y -

discernimiento de estos cargos"; Capítulo III "De la enajenación de bienes de menores o incapacitados y transacción acerca de sus derechos"; Capítulo IV "De la adopción"; Capítulo V "De las informaciones ad perpetuam"; Capítulo VI "Apeo y Deslinde" y Capítulo VII "Disposiciones relativas a otros actos de jurisdicción voluntaria."

En la doctrina moderna, convienen los tratadistas en señalar que en la jurisdicción voluntaria, el concepto de partes es sustituido por los del solicitante o interesado, se sustituye también el concepto de demanda por el de solicitud; y el -- proceso, litigio o pleito por actos consensuales.

Si se llega a adoptar esta terminología, que se afirma -- ser la más adecuada técnicamente, es dado el convencimiento a que se ha llegado respecto a que en la actividad desarrollada conjuntamente por los solicitantes, no se busca, como en la -- contenciosa, la realización del derecho objetivo a través de -- la sentencia por una de las partes, sin una actuación del órga no a efecto de que constate, integre, certifique, sancione le- gitimamente y a veces cree el fin propuesto por los solici- tantes y, así, éste tenga validez, o bien se haga constar el acto que ejecutan.

De lo anteriormente expuesto, los tratadistas llegan a la conclusión, de que la jurisdicción voluntaria es actividad eje

cutiva, que se realiza por órganos judiciales o no judiciales, que sirve para tutelar el orden jurídico a través de la constitución, integración, rectificación, ratificación, sanción, certificación de documentos, estados y relaciones jurídicas.

a).- SUJETOS QUE INTERVIENEN.

Como ya se ha hecho mención con anterioridad, los sujetos que intervienen en la jurisdicción voluntaria son: I.- El solicitante o interesado; II.- Persona cuyo interés se afecte por virtud del proceso; III.- Ministerio Público, siempre que la petición formulada en el procedimiento de jurisdicción voluntaria, se encuentre en alguno de los siguientes casos: 1.- Afecte los intereses públicos; 2.- Se refiera a la persona o los bienes de menores o incapaces; 3.- Tenga relación con los derechos o bienen de un ausente; 4.- Cuando así lo dispongan las Leyes.

b).- FORMALIDADES.

La jurisdicción voluntaria no tiene una tramitación rigurosa. El juez podrá variar o modificar las providencias que dictare sin sujeción estricta a los términos o formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa (primer párrafo del Art. 897 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Por regla general, las resoluciones dadas en

jurisdicción voluntaria no producen preclusión procesal. Así se infiere del artículo susodicho, que autoriza el juez a variar o modificar las providencias que dictare. Sin embargo, agrega la siguiente restricción: "No se comprenden en esta disposición los autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno, a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción."

c).- PROCEDIMIENTOS.

El Art. 893 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal permite la tramitación en procedimiento de jurisdicción voluntaria, de cualquier petición, en aquellos casos - en los cuales, sin existir litigio entre partes, se requiera la intervención de un órgano judicial. Esto significa que dicho precepto prevé la procedencia genérica de la jurisdicción voluntaria para los asuntos no contenciosos que no tengan una regulación especial; en estos casos, el procedimiento debe desarrollarse conforme a las reglas generales estudiadas en el punto anterior, así como a las disposiciones que, en su caso, contenga el Código Civil. Entre otros asuntos de los ya mencionados en párrafos anteriores, se pueden tramitar, a través del procedimiento de jurisdicción voluntaria, los siguientes:

1.- Las medidas necesarias para evitar que, por mala administración, se derrochen o disminuyan los bienes de los hijos -

(Art. 441 del Código Civil); 2.- Las medidas provisionales en caso de ausencia, la declaración de ausencia y la declaración de presunción de muerte del ausente (Arts. 648-678 y 705 del Código Civil); 3.- La constitución, la modificación y la extinción del patrimonio familiar (Arts. 731, 732, 733 y 742 del Código Civil); 4.- La comunicación del aviso de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido (Art. 2478 del Código Civil).

d).- LIMITES DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA.

Se ha dicho que los negocios en que interviene un juez usando de la jurisdicción voluntaria, puede pasar al dominio de la jurisdicción contenciosa por el hecho de presentarse a intervenir en ellos un adversario legítimo.

A este respecto José María Manresa y Navarro, nos dice que: "los asuntos que notoriamente afectan a partes desconocidas y determinadas no caben en la esfera de la jurisdicción voluntaria."¹⁵

Nuestro Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal en su Art. 896, recoge los principios anteriormente mencionados, ya que en el momento en que aparece oposición de parte legítima

(15) Manresa y Navarro José María. "Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil Reformada". t. VI. Madrid 1905, p. 261.

contra la petición formulada en el procedimiento de jurisdicción voluntaria, éste concluirá y la oposición deberá tramitarse en el juicio que corresponda.

Ahora bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, - en una de sus ejecutorias, ha sostenido que:

"Que si durante las diligencias de jurisdicción voluntaria, se suscita incidente de oposición contra el procedimiento seguido, el juez tiene competencia para conocer y resolver este incidente, y revocar las decisiones que hubiere dictado en jurisdicción voluntaria, dado que, en ésta, la base en que descansan las resoluciones del juez, es la conformidad de las partes; -- sin que pueda alegarse para que no proceda tal revocación, que las decisiones dictadas tienen la autoridad y la fuerza de la cosa juzgada, porque no fueron recurridas."¹⁶

En síntesis la jurisdicción voluntaria termina si se opone a ella parte legítima, en cuyo caso hay reversión a la vía contenciosa, siempre que la oposición no se funde en la negativa del derecho de la persona que promovió la jurisdicción voluntaria. Si se funda en esa negativa, la reversión es al juicio que corresponda, según la naturaleza del derecho controvertido. Por último la oposición se desechara de plano cuando

(16) Herrera Alarcon M. "Diccionario Mexicano de Legislación y Jurisprudencia". t. II, México, D.F. 1942. p. 70.

lo haga quien no sea parte legítima, o cuando se haga después de que se efectuó el acto de jurisdicción voluntaria.

3.- LAS PROVIDENCIAS DICTADAS EN JURISDICCION VOLUNTARIA.

La Ley llama a las resoluciones que pronuncia el juez en vía de jurisdicción voluntaria, providencias y no sentencias - (Arts. 897, 898 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), lo que demuestra que no les atribuye las características de una sentencia, no obstante lo cual admite que se interponga en contra de ellas el recurso de apelación admisible en ambos efectos si lo interpone el solicitante, y en un sólo efecto si lo promueve cualquier otra persona interesada; el recurso se tramita en los mismos términos establecidos para la apelación de interlocutorias (Arts. 898 y 899).

a).- EFECTOS DE LAS PROVIDENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA RESPECTO DE LA COSA JUZGADA.

En general podemos decir, que el acto en que se concreta y exterioriza la función jurisdiccional del Estado es la sentencia, la cual determina siempre una voluntad de la Ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes. De lo que se desprende, la necesidad de que la situación jurídica por ella creada llegue a ser irrevocable, o sea, el efecto que produce la sentencia, es el de impedir que el debate se abra de nuevo -

sobre las cuestiones resueltas, concediendo a las partes, la -
autoridad de cosa juzgada.

Para que se dé la autoridad de cosa juzgada, es necesario que exista una sentencia firme, lo que es consecuencia de la - preclusión, entendiéndose por ésta, la situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no ha ejercitado en - tiempo y en forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la misma naturaleza; o como lo dice Chiovenda, "que es la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley, para el ejercicio de esa facultad, en el juicio o fuera de él. Por lo tanto, si las partes han sido citadas para sentencia, no pueden verificarse aquellos actos que preceden a esta situación jurídica."¹⁷

La preclusión, ha dicho la H. Suprema Corte de Justicia - de la Nación, consiste, acorde con la doctrina dominante: en - la pérdida del derecho que compete a las otras partes para realizar determinados actos procesales, o, en general actos procesales después de que se han ejecutado otros actos o han transcurrido ciertos términos. Esta institución tiende a regular - el desarrollo de la relación procesal, dándole precisión y firmeza al proceso, para hacer posible la declaración definitiva de los derechos y para garantizar su exacto cumplimiento. A -

(17) Chiovenda José. "Principios de Derecho Procesal Civil". trad. Española de la 3a. Edic. Italiana de José Casais y Santolo. t.I., p. 365.

ese respecto debe recordarse que en el citado Código sólo se admite la revocación de las resoluciones mediante la interposición oportuna de los recursos adecuados, salvo el caso de que se dicten en jurisdicción voluntaria, en el que, precisamente porque constituye una excepción al sistema general adoptado, fue necesario que se declarara explícitamente, que los jueces están capacitados para variar sus decisiones, aun cuando no se impugnen en la forma indicada. Además, la preclusión limita sus efectos al proceso en que tiene lugar; esto es, no rebasa los límites de la relación procesal en que los mismos efectos se producen.¹⁸

En base a lo expuesto, podemos decir que, en la jurisdicción voluntaria, no se da la preclusión, ya que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 133, prevé el caso de la preclusión pero solamente en jurisdicción contenciosa; y además porque el juez se encuentra facultado para variar o modificar las providencias que dictase sin sujetarse estrictamente a los términos establecidos respecto de la jurisdicción contradictoria, atento lo dispuesto por el artículo 897 del citado cuerpo de leyes.

Por lo tanto, si consideramos la cosa juzgada como "La facultad y la firmeza que la ley atribuye a la sentencia ejecutoria," las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria, no

(18) Suplemento del Seminario Judicial de la Federación de 1933 p. 1303.

producen efectos de cosa juzgada, debido a que no tienen las características de inmutabilidad e irrevocabilidad, ya que según facultad consagrada en el artículo 94 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este tipo de providencias, pueden alterarse y modificarse cuando cambien las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción que se dedujo en el juicio correspondiente.

Muy acertada es la tesis jurisprudencial asentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al establecer que se puede anular un procedimiento en jurisdicción voluntaria por un juicio contencioso en virtud de que, en la jurisdicción voluntaria sus resoluciones no constituyen cosa juzgada. Dicha tesis textualmente señala lo siguiente: "Jurisdicción voluntaria, las resoluciones dictadas no constituyen cosa juzgada. La posibilidad de anular el procedimiento de jurisdicción voluntaria, mediante un juicio contencioso, no resulta violatorio de la tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia, cuyo sumario dice: "Una vez terminado un juicio por -- sentencia ejecutoriada, no es posible, legalmente, pretender su nulidad -- por medio de otro juicio autónomo", porque la misma Suprema Corte ha precisado la naturaleza de la jurisdicción voluntaria en el sentido de que las resoluciones dictadas en ella "no constituyen cosa juzgada".¹⁹

(19) Amparo Directo 8583/1962. Manuel Morales González y Manuel Torres - - Cornejo. Junio 17 de 1964. Unanimidad de Votos. Ponente: - Mtro. Mariano Azuela. 3a. Sala. Sexta época. volúmen LXXXIV 4a. parte. p. 79.

Con todo lo analizado, y adelantándonos al tema central del presente estudio, podemos ver que las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria sobre informaciones ad-perpetuam para probar el dominio pleno de un inmueble, carecen de la autoridad de cosa juzgada y por lo tanto no son oponibles a terceros; además la prueba testimonial ofrecida, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio, no justifican una posesión útil para usucapir ya que sus providencias se encuentran condicionadas a que no hayan mejores derechos de tercera persona y por lo mismo no pueden constituir un título de dominio.

b).- LIMITES OBJETIVOS Y SUBJETIVOS DE LA COSA JUZGADA.

Los límites objetivos de la autoridad de la cosa juzgada, de la inmutabilidad del fallo, están dados por los límites del fallo mismo: "Es sólo el mandato concreto pronunciado por el juez el que deviene inmutable y no la actividad lógica cumplida por el juez para preparar y justificar el pronunciamiento."²⁰ En consecuencia, la autoridad de la cosa juzgada se extiende exclusivamente al objeto del proceso decidido en la sentencia. El objeto del proceso se identifica, en términos generales, -- por las partes, las pretensiones litigiosas y la causa de pedir.

(20) Liebman, Enrico Tullio, "Efficacia ed autorità de la sentenza, Milán, Dott. A. Giuffrè Ed., 1935; traducida posteriormente al español por Santiago Sentís Melendo y publicada con otros ensayos bajo el título Eficacia y autoridad de la sentencia y otro estudio sobre la cosa juzgada, Buenos Aires, Ediar Ed., 1946.

En relación con los límites objetivos de la cosa juzgada, el artículo 422 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal establece: "Para que la presunción de la cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que, entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron."

En conclusión, para que en un proceso ulterior la parte interesada pueda impedir mediante la excepción de cosa juzgada que el juzgador conozca y resuelva un litigio que ya fué resuelto mediante sentencia firme, debe demostrar que entre el litigio resuelto y el que se plantea en el nuevo proceso existe -- identidad entre: 1) Las partes; 2) El objeto litigioso y la pretensión; y 3) La causa de la pretensión.

Ahora bien, por lo que toca a la expresión de "Límites -- subjetivos de la cosa juzgada," ésta hace referencia a la regla de que la autoridad de la cosa juzgada sólo rige entre los sujetos que hayan participado en el proceso en el cual se haya dictado la sentencia respectiva. En este aspecto es en el que se manifiesta en mayor medida la distinción, propuesta por Liebman, entre la eficacia de la sentencia y autoridad de la cosa juzgada. De acuerdo con Liebman, "la sentencia produce normalmente efectos también para los terceros, pero con intensidad menor que para las partes, porque para éstas los efectos se hacen inmutables por la autoridad de la cosa juzgada, mientras que tratándose de los terceros, los

efectos pueden ser combatidos con la demostración de la injusticia de la sentencia."²¹

El artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal recoge la regla general, al establecer que la "sentencia firme produce acción y excepción contra los que litigaron y contra terceros llamados legalmente a juicio". Una excepción de esta regla está prevista en los artículos 93 y 422, segundo párrafo, del Ordenamiento citado. Este último expresa: "En las cuestiones relativas al estado civil de las personas y la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, la presunción de cosa juzgada es eficaz contra terceros aunque no hubiesen litigado". El propio artículo 422 extiende la autoridad de la cosa juzgada a los "causahabientes de los que contendieron en el pleito" y a los que "estén unidos por solidaridad o indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas."

Es conveniente hacer resaltar que nuestra carta magna consagra en su artículo 14 un derecho fundamental, de no poder ser privado de un derecho sino mediante juicio en el que se cumplan las "formalidades del procedimiento," impide la extensión de la autoridad de la cosa juzgada a los terceros extraños al juicio.

(21) Ibidem, p. 178.

En vista de lo anterior, la persona que, siendo extraña a un juicio por no haber participado en él o no haber sido -- llamada a él, resintiese algún perjuicio jurídico por la sentencia pronunciada en tal juicio, puede promover un juicio de amparo para lograr la desaplicación de la sentencia, en lo que a sus intereses jurídicos concierne.

CAPITULO SEGUNDO

LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR PRESCRIPCION.

1.- GENERALIDADES SOBRE LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.

En el campo del Derecho Privado, el Derecho Civil es una disciplina indispensable para regir infinidad de situaciones - imperantes en la organización social a que el ser humano se ha visto sometido desde tiempo inmemorial, para así, mejor regular el desenvolvimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas.

En nuestro medio, el Derecho Civil regula entre otras - - cuestiones lo relativo a la propiedad y los medios de adquirir la. Así tenemos que el Código Civil en vigor, sin clasificar propiamente los contratos en grupos o categorías, distingue -- los contratos traslativos de dominio.

Dentro del tipo de contratos traslativos de dominio se - encuentran agrupados: compra-venta, donación, permuta, cesión de derechos; sin embargo existen otros medios legales por los cuales también es posible la adquisición de bienes inmuebles, siendo estos: sucesión y prescripción. Ahora bien, en el presente estudio, el medio legal que nos interesa analizar como forma de adquirir la propiedad de un bien inmueble es el último de los mencionados, es decir, la prescripción adquisitiva, que sin ser propiamente un contrato, si constituye un medio - legal que se encuentra regulado por nuestro actual Código Civil, para adquirir bienes en virtud de la posesión. Una vez expuesto lo anterior, a continuación pasaremos a su estudio - y análisis.

2.- LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Es un modo derivado de obtener la propiedad establecida por el derecho civil. Tiene una gran función, pues con el -- transcurso del tiempo convierte la posesión de buena fe en -- propiedad civil; facilita la prueba de la propiedad, pues basta demostrar que se ha tenido el bien durante el tiempo fijado por la Ley.

a).- BREVES ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Usucapio est adjectio dominii, per continuationem possessionis temporis lege definiti (la usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo - fijado en la ley).

La usucapión o prescripción tiene su origen en el Derecho Romano, era uno de los modos de adquirir la propiedad del Ius Civile. Exigía ésta que el titular de un derecho lo perdiera si, durante cierto tiempo, no se oponía a la invasión - de su derecho, de tal manera que, quien ejercitara un derecho, aunque no fuera su legítimo titular, lo adquiría -en determinadas circunstancias- por el mero transcurso del tiempo. Es una institución que resultaba necesaria para evitar, que después - de generaciones o siglos, se reclamaran todavía algunos vicios en la transmisión de derechos.

Ya desde las XII Tablas, los romanos reconocieron que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella, mediante la usucapio, siempre que se comportara como si fuera el propietario, a excepción de un extranjero, quien no la podía invocar contra los intereses de un romano: *adversus hostem aeterna auctoritas*, o sea: en todo tiempo podía afirmar su derecho de propiedad frente a extranjeros (que alegan la usucapio).

Ahora bien, no era hábil para los efectos de la usucapio la cosa que estuviera fuera del comercio; tampoco lo era el objeto robado.

Se equiparaban a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal. Tales objetos ni siquiera podían usucapirse por algún tercer poseedor de buena fe, solución absurda cuya aspereza se suavizó algo cuando Teodosio II dispuso, en 424, que todas las acciones prescribirían a los treinta años. Estrictamente hablando, esto no implicaba una prescripción adquisitiva de treinta años, para cosas robadas, sino únicamente una prescripción extintiva de la *reivindicatio*. El propietario conservaba un derecho sin acción, y el poseedor no adquiría la calidad de propietario, aunque quedara protegido contra el peligro de la *reivindicatio*.

Finalmente, a la prescripción extintiva de la acción que

correspondía al propietario, añadió Justiniano una prescripción adquisitiva, también de treinta años, a favor del poseedor de buena fe de una cosa robada.

Los demás requisitos para usucapir en el Derecho Romano, eran los siguientes:

I) *Iusta Causa*, esto era, un hecho jurídico anterior a la tradición, que denotara la doble intención de enajenar, de una de las partes, y de adquirir en la otra. El usucapiente debía poder alegar algún título, como fundamento de su posesión; una compra-venta, aunque quizás viciada; un testamento, aunque quizás revocado por otro posterior, etc. Por tanto, no se necesitaba poseer objetivamente "como heredero", "como comprador", etc., sino que bastaba poseer subjetivamente, es decir, creyendo haber recibido una prestación debida o creyendo haber ocupado una cosa abandonada.

II) Sólo la posesión de buena fe se convertía por la usucapio en propiedad. La buena fe se exigía cuando se entraba en posesión.

III) La posesión debía durar, cuando menos, un año para muebles y dos para inmuebles. Se podía añadir el tiempo de la posesión del predecesor al tiempo del poseedor actual. Para el Derecho Romano era indiferente que, durante el plazo de la prescripción, el objeto haya cambiado varias veces de poseedor.

El plazo en cuestion era una conciliación de la necesidad de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto.

Los efectos de la usucapio eran los que a continuación - se indican:

I) Cumplida, el anterior propietario perdía su derecho.

II) Borraba el vicio de la adquisición, haciendo propietario quiritario al que antes solo poseía, pero adquiría la cosa con sus gravámenes;

III) Consolidaba el justo título que sirvió de base a la posesión, considerando que trae causa de aquél que le ha entregado la cosa.

b).- REGLAMENTACION EN NUESTRO DERECHO POSITIVO.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1135 dispone. "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las -- condiciones establecidas por la ley."

Del texto del artículo antes transcrito, se desprende la existencia de dos formas de prescripción:

1a. Adquisitiva o positiva que sirve para adquirir bienes

mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley, y

2a. Liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para liberar al deudor de sus obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

Al respecto, varios tratadistas entre ellos Gutierrez y González, sostienen que nuestro Código regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas, asimismo, que no se sistematizó la materia y, por consecuencia no la reunió en capítulos ordenados, sino que aparecen dispersas las normas al respecto, en todo el ordenamiento legislativo.

La usucapión, mal llamada "prescripción adquisitiva" por el Código, según lo afirma Gutierrez y González, "es la forma de adquirir Derechos Reales mediante la posesión de la cosa - en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio por todo el tiempo que fija la ley.

Y prescripción viene a ser el medio de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."²²

(22) Gutierrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Ed. Cajica, Puebla, Pue., México 1979, (5a. Edic.) pp. 799-800.

La confusión entre prescripción propiamente dicha y usucapión se debe a los glosadores de la Edad Media, los cuales, al estudiar y glosar el Derecho Romano, confundieron las dos instituciones que éste reglamentaba, y esa confusión ha perdurado hasta nuestros días. De ahí que, salvo los códigos recientes como son el alemán y el suizo, los demás tratan, como si fuera una misma institución, la usucapión y la prescripción extintiva. Los civilistas de fines del siglo pasado también hacían lo mismo; pero hoy en la doctrina moderna se hace claramente la distinción; usucapión es el modo de adquirir el dominio y algunos derechos reales; prescripción es el modo de extinguirse las acciones nacidas por razón de las obligaciones.

La usucapión hace adquirir un derecho subjetivo sobre una cosa; la prescripción hace perder un derecho subjetivo dimanante de una obligación. Como se ve la diferencia es notabilísima y no hay lugar a confundir ambas instituciones. Pero, para una mejor comprensión de lo antes expuesto, conviene hacer resaltar los caracteres de la usucapión en relación con la prescripción extintiva.

Ambas instituciones tienen como elemento común: a) Las dos necesitan del transcurso del tiempo para producir sus respectivos efectos, y por tanto la doctrina civil del tiempo les es aplicable; b) Ambas instituciones tienen como finalidad dar certidumbre y firmeza a las manifestaciones de la vida jurídica.

ca civil, convirtiendo en derecho subjetivo privado lo que no es más que un simple hecho; c) Mientras la usucapión necesita como requisito esencial para su existencia el de la posesión, la prescripción extintiva sólo necesita un acto negativo del titular del derecho subjetivo: la inacción o el inejercicio de su derecho; d) La usucapión sólo se produce sobre los derechos reales con el único objeto de adquirirlos; mientras que la prescripción extintiva se aplica a los derechos reales en sentido pasivo y a todos los derechos de crédito en sentido activo; e) La usucapión produce el efecto de hacer adquirir el derecho real a quien la beneficie, a la vez que hace extinguir ese mismo derecho en su antiguo titular. La prescripción en cambio, solamente hace extinguir los derechos, es decir, libera de las obligaciones al obligado en virtud de que destruye la relación jurídica por inacción del titular de ésta.

Respecto al fundamento de la usucapión, los autores no se han puesto de acuerdo en su determinación. Lo mismo en la usucapión que en la prescripción se advierte que hay como una apariencia de despojo de los derechos de una persona a favor de otra; y como el despojo puede considerarse como contrario al pensamiento jurídico, de ahí que se haya tratado de encontrar a las dos instituciones de que nos estamos ocupando, un fundamento lógico y concorde con las notas que corresponden al Derecho. Mucho se ha escrito acerca de esto, pero podemos agrupar las opiniones en teorías subjetivas y teorías objetivas.

Las teorías Subjetivas se fundan en una presunción relativa a la voluntad del titular de un derecho y se basan en que éste, al no ejercitarlo, tiene el ánimo de abandonarlo o de renunciar a él. Luego quien se posesione del derecho así -- abandonado lo adquiere por razón de ocupación afirmada por el transcurso de un lapso que la ley debe determinar para evitar despojos injustos. Estas teorías son artificiosas, ya que, no solamente, es muy difícil mantener una presunción jurídica en virtud de que ésta siempre admite prueba en contrario, sino porque numerosos casos de usucapión -o de prescripción- en que el dueño de la cosa prescrita nunca tuvo la intención de abandonarla y, sin embargo, la pierde por no ejercitar sus derechos.

Creemos que aquí hay una confusión de índole jurídica y psicológica. Los partidarios de las teorías subjetivas se amparan en la doctrina del consentimiento en el negocio jurídico y deducen que la inacción del titular de un derecho, no es otra cosa que un consentimiento tácito a que otro individuo prescriba ese derecho o adquiriera un derecho real por usucapión. No hay analogía alguna, ya que la mayoría de las veces, la usu cap ión se origina en contra de la voluntad del titular del derecho real o, por lo menos, sin esta voluntad. De admitir las teorías subjetivas ¿Cómo armonizar la usucapión de un mueble que ha sido robado?

Las teorías objetivas fundamentan la usucapión en razones de necesidad y utilidad social y, también en razón del trabajo que da vida a la función social de los derechos reales y en -- particular el de dominio. Sin la usucapión -ni la prescripción- sería difícil afianzar la vida jurídica, en virtud de que los derechos serían en gran parte sombras de derechos, carentes de certeza por la imposibilidad en que un titular de una relación jurídica se ve en la necesidad de probar por otros medios que no sea el transcurso del tiempo su cualidad de titular. En el comercio, en la vida económica de la sociedad, los hombres de ben tener la seguridad de que quien posee una cosa de manera pública y notoria es el dueño de la misma; pues de lo contrario las transacciones civiles y comerciales no podrían realizarse sin suscitar a cada paso un pleito judicial.

El hecho de la posesión se convierte en derecho inatacable y entonces sí tenemos asegurada la certeza jurídica por el transcurso del tiempo de que entre el poseedor y la cosa posei da hay una relación dominical. Por medio de la posesión así manifestada, se facilita de manera muy notable y hasta se hace innecesaria la presentación de pruebas de situaciones jurídicas legales, como quien perdió el documento que servía de título a su dominio o el deudor que perdió el recibo que comprue ba que satisfizo la deuda. "El problema de la prescripción - escribe Clemente de Diego- consiste en que pr su virtud la mera posesión jurídica llega a convertirse en dominio; el simple - hecho, en derecho; y el derecho poco firme, inseguro, no de--

mostrable, en derecho firme, seguro, inatacable y probado". Modernamente se tiende a ver en la usucapión un premio al trabajo. El que se posesiona de una cosa que cree abandonada o la adquiere de buena fe -y también de mala fe- se convierte - en dueño de la misma por los cuidados que le presta.

El Código para el Distrito Federal de 1928, a más de -- incluir en un mismo precepto a ambas instituciones, trata de ellas en el libro relativo a los bienes, lo que no deja de ser una grave infracción a la lógica jurídica. Que la usucapión se estudie o se reglamente al final de las instituciones que constituyen el derecho de propiedad, nos parece lógico y razonable y, en tal aspecto, es de alabar que el Código se ocupe en el mencionado lugar de la usucapión. Pero resulta inexacto que, al propio tiempo, se ocupe de la prescripción extintiva, la cual era más correcta haber tratado después de las obligaciones o al final del Código. Esta falta de sistemática en - nuestro cuerpo legal se debe a que el legislador no ha tenido la energía de romper con los precedentes legislativos -como - han hecho los códigos de Alemania y Suiza- y, si bien ha diferenciado en parte la prescripción de la usucapión, considera a las dos como una sola institución. Más, dejaremos la crítica de este defecto de técnica, toda vez que ése no es el objeto a analizar en el presente trabajo y continuemos con los requisitos para la procedencia de la usucapión.

c).- REQUISITOS NECESARIOS PARA SU PROCEDENCIA.

Tres son los elementos o requisitos de la usucapción o --prescripción positiva: un elemento personal formado por el --prescribiente y por el dueño de la cosa prescrita; un elemento real constituido por la cosa que prescribe; y un elemento formal compuesto por el hecho de la posesión y por el tiempo que ésta debe durar para perfeccionar la usucapción.

1.- Dos son los sujetos que intervienen en la usucapción o prescripción positiva: de una parte la persona que adquiere la cosa por la usucapción y que se denominó prescribiente, y, de otra, la persona dueña de la cosa prescrita que no tiene --denominación propia. Como la usucapción es un hecho jurídico en que interviene el hombre, la primera consideración respecto a los dos sujetos es la de su capacidad: capacidad adquisitiva en el primero, y condiciones en el segundo para que válidamente pierda el dominio o una facultad de éste si el pres--cribiente adquiere una servidumbre.

"Pueden adquirir por prescripción positiva --dice el artículo 1138 del Código Civil vigente para el Distrito Federal-- todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes". Ahora bien, hay casos en que, a pesar de tener una persona capacidad para prescribir,

no puede hacerlo por usucapión de estar unida por una relación jurídica al dueño de la cosa potencialmente prescriptible. Por eso el artículo 1144 establece que "si varias personas poseen en común alguna cosa, no pueden ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o poseedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes." El artículo 1167 agrega que la usucapión no puede comenzar ni correr -- "entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes que los segundos tengan derecho conforme a la ley, entre los consortes; entre los incapacitados y sus tutores o curadores, ni mientras dura la tutela; ni entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común."

En cuanto al dueño de la cosa prescrita, éste no debe tener ninguna capacidad delimitada para ser el sujeto pasivo de usucapión: basta con que sea propietario de la cosa. Pero -- esta regla general no se aplica en determinados casos, y de ahí que los antiguos romanos hicieron que la usucapión corriese -- en contra de personas incapacitadas, de acuerdo con el axioma romano "contra non valentes agere non currit praescriptio". Este -- axioma se aplicaba a los menores de catorce años, a los hijos de familia, a los incapacitados, a los ausentes, etc., a favor de los cuales se daba la acción rescisoria para nulificar la usucapión.

En el derecho moderno esta acción ha quedado restringida

a los casos en que el incapacitado no tiene todavía tutor o representante legal, según dijimos al hablar de la tutela del dominio. Previsto de su representante, el incapacitado pierde el dominio a favor de un prescribiente capaz y sólo tiene como recurso legal pedir la responsabilidad civil pertinente a dicho representante. El Código, siguiendo este pensamiento jurídico moderno, declara en su artículo 1166: "La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción". La ausencia no es reconocida como causa de suspensión de la usucapión: "Por causa de ausencia no se suspenden los términos que fija la Ley para la prescripción (artículo 721)". Pero como hay casos de ausencia que merecen consideración especialísima por parte de la Ley, de ahí que el artículo 1167 disponga que la prescripción no puede comenzar ni correr "contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público; ni contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal."

Salvo estas restricciones -agrega el artículo 1165- la prescripción puede comenzar a correr contra cualquier persona. "La Unión, o el Distrito Federal, los Ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos

y acciones que sean susceptibles de propiedad privada (artículo 1148)."

2.- El elemento real está constituido por la cosa que se prescribe y la idoneidad de la misma para ello. En el derecho antiguo colonial las cosas, en razón de las vinculaciones, se dividían en prescriptibles e imprescriptibles, distinción que también se aplicaba a determinadas categorías de bienes. Actualmente no hay en realidad esa distinción desde el punto de vista del Derecho Civil, ya que incluso los bienes privativos de la Nación y de las demás personas jurídicas públicas, son prescriptibles. No obstante, no sucede lo mismo en el Derecho Civil de carácter eminentemente público o social, como ocurre con los bienes agrarios y los bienes del dominio público nacional. Por eso el artículo 1137 dice: "Sólo pueden prescribirse los bienes -y obligaciones- que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley". Este precepto no excluye la usucapión de los objetos robados ya que el artículo 1155 dice taxativamente: "La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrito la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe". Aquí el Código Civil no hace otra cosa que armonizar las disposiciones del Código Penal acerca de la prescripción de los actos punitivos.

Lo mismo sucede cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, la cual es buena para obtener la usucapión, pe

ro aumentándose el tiempo prescriptivo, según dispone el artículo 1451 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

3.- Respecto al elemento formal, se tratarán por separado sus dos requisitos de posesión y de tiempo.

El hecho de la posesión es el requisito esencial para que pueda producirse la usucapión; y, de ahí que los códigos la reglamenten de manera minuciosa al referirla a la prescripción adquisitiva. Hay que tener siempre en cuenta que se trata en todo caso de la posesión y no de la mera detentación, es decir, del hecho de tener alguien una cosa con la intención de ser -- propietario de la misma y no detentarla en nombre de otro o -- porque otro le haya cedido un simple derecho posesorio como su cede en el arrendamiento o en el usufructo para los bienes -- inmuebles, y en la prenda o en el depósito para los bienes mue bles. De ahí que los requisitos que el Código Civil exige son los que señala el artículo 1151: "La posesión necesaria para pres-- cribir debe ser: 1º En concepto de propietario; 2º Pacífica; 3º Continua y 4º Pública." Pasemos a analizar estos cuatro requisitos.

Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793 del citado - - cuerpo de leyes a que nos venimos refiriendo. Pero cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto --

del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor (artículo 793). Esto es evidente ya que el obrero o el empleado que tuviere en su poder cosas de sus patrones por razón de la dependencia en que se encuentra con ellos, no posee para los efectos de la usucapión. Lo dispuesto por el artículo 793 se complementa con lo que señala el artículo 791: "Cuando en virtud de un -- acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el de recho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada". Por eso el artículo 826 dice que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la -- prescripción.

Estimamos que al exigir el Código que la posesión sea -- pacífica, no se compadece jurídicamente con el significado que a dicho término se da. Posesión pacífica es aquella que se -- adquiere sin violencias y se goza también sin coacciones de -- tercero. Sin embargo, el artículo 1154 dice categóricamente: "Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia".

Como vemos se admite una posesión adquirida mediante la violencia, pero para que empiece a contarse como posesión pacífica se requiere que cese la violencia siendo además el tiempo prescriptivo el doble de la usucapión ordinario o de buena fe.

La posesión debe ser continúa de hecho o "de jure" para que pueda existir la usucapión. "Posesión continua -dice el artículo 824- es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V. Título VII. del libro segundo". Es decir: las interrupciones que se citan en el capítulo correspondiente de la prescripción. "La prescripción se interrumpe: 1º Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año (este precepto concuerda con la fracción V del artículo 828 que dice que la posesión se pierde por despojo. Si la posesión del despojado dura más de un año, a cuyo efecto agregaremos esta doctrina a la de adquisición de la posesión por violencia); 2º Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuere desestimada, - su demanda. ¿Y si el juez es incompetente, la interpelación interrumpirá la usucapión? Estimamos que si, ya que el Código dice solamente "interpelación judicial" y no habla para nada de "juez competente" como hace en otros lugares; 3º Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresa

mente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe - - (Art. 1168)"

En la doctrina moderna y en algunos códigos se hace una distinción entre interrupción natural e interrupción civil, distinción que el Derecho mexicano no hace. Para los civilistas se llama interrupción de la posesión, al hecho que lleve consigo la destrucción de alguna de las condiciones esenciales de la usucapión, y que por sí hace inoperante la posesión, -- bien por detener el curso de ésta, bien por convertir en inútil el tiempo ganado. Si la posesión se pierde debido a una reclamación judicial del propietario, la interrupción se llama civil. Si se pierde por otro acto que no sea el del propietario, la interrupción se llama natural.

El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella (Art. 1175). - Ahora bien: se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión - (Art. 805); y, por tanto, no habrá en tal caso interrupción a efectos de la usucapión. Se entiende que el tiempo anterior que poseyó quien derivó la posesión al nuevo poseedor es válido también a efectos de la usucapión, ya que el tiempo de posesión no se mira en relación del poseedor prescribiente, - sino en relación del dueño de la cosa que se prescribe. "El

que prescribe puede completar el término necesario para su -- prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que -- ambas posesiones tengan los mismos requisitos legales (art. -- 1149)". Este precepto sugiere algunas consideraciones cuando el nuevo poseedor estaba ya en la posesión de la cosa que se está prescribiendo. Si esto acontece, hay un cambio en la causa de la posesión; y entonces se podrá recurrir a varios preceptos del Código: el artículo 801, el 826 y el 827 en rela--ción con el 1139.

El 801 establece que el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio. Y el artículo 827 nos da -- completa la doctrina al decir: Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión. Pero, agrega el artículo 826, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción. Ambos artículos deben conciliarse con el -- 1139: Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión. Es decir, el arrendatario que adquiere la posesión de un inmueble por --

cedérselas al poseedor legítimo de éste, o el usufructuario - de un fundo que por un acto lícito empieza a poseer en calidad de dueño. Finalmente se entiende que cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común ha poseído exclusivamente, por todo el tiempo que dure la indivisión, la parte que al dividirse le tocara (Art. 797).

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad (Art. 825).

Todos los legisladores distinguen de manera precisa dos clases de usucapión: una ordinaria basada en la buena fe del prescribiente y una extraordinaria cuando no existe esa buena fe. Los dos aspectos que reviste la buena fe en relación con la posesión, son los siguientes: Uno de esos dos aspectos es positivo y consiste en la creencia que tiene el poseedor de - que posee en calidad de dueño; el segundo es negativo y se manifiesta por la ignorancia del vicio que acompañó originalmente a la adquisición de la posesión. "Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los - vicios de su título que le impiden poseer con derecho (Art.806)."

Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica continua y públicamente. También se prescriben en cinco años,

cuando hayan sido objeto de una inscripción de posesión (art. 1154). En este último caso no importa por lo visto que la posesión sea de buena o de mala fe, ya que se presume que si el poseedor inscribió la posesión, tenía ésta de buena fe, pues, de lo contrario, no hubiera acudido a dar publicidad a su mala fe.

El Código ha rebajado de manera muy notable el tiempo de prescripción adquisitiva, con lo cual difiere de la generalidad de sus congéneres que exigen plazos muy superiores para la usucapión ordinaria, siguiendo en su mayoría la costumbre romana de los diez, veinte y treinta años para los inmuebles, y de los tres, cinco y hasta diez años para los muebles. Este criterio del Código de 1928 merece plácemes, por cuanto ya su gerimos antes que el fundamento de la usucapión descansa en el esfuerzo del hombre en hacer producir las cosas por razón de su trabajo. La usucapión en breve plazo facilita la liber tad de las tierras y constriñe a los propietarios a ser más diligentes con sus bienes a fin de que éstos cumplan la fun-- ción social que es nota esencial de la propiedad según sabemos.

La usucapión extraordinaria es la que la ley establece para quien posee de mala fe y ha adquirido la posesión por me dio de la violencia o por causa de delito.

Los bienes inmuebles se prescriben en diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propie tario, pacífica, continua y pública. Se aumentará en una ter-

cera parte, lo mismo este tiempo que el de cinco años de la prescripción de buena fe de posesión de inmueble no inscrita en el Registro si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél (art. 1151, IV).

¿Quién tiene interés jurídico? En primer término, el dueño del inmueble; en segundo lugar, el Ministerio Público, ya que este precepto tiene un gran fondo de interés general de la Nación; y en tercer grado, toda aquella persona que de la no usucapión pueda obtener un beneficio legítimo o que con ella sufre un perjuicio también legítimo, es decir, proveniente del acto legal de la usucapión. ¿Qué se ha de entender -- por "la mayor parte del tiempo poseído"? Esta frase es ambigua y deberá quedar a cargo del arbitrio judicial el determinarla según cada caso. En sentido lógico, la mayor parte será la mitad más un día del tiempo de prescripción; pero este principio no puede --ni debe-- amoldarse a la realidad jurídica que tiene en cuenta las condiciones características de las -- personas para proceder con equidad.

También para los inmuebles afecta la usucapión extraordinaria en la posesión adquirida por violencia según hemos -- visto que sucede con los muebles, siendo asimismo de diez --

años el tiempo de prescripción (art. 1154). Innecesario es decir que la posesión -mueble o inmueble- adquirida por medio de un delito se considera como posesión de mala fe. En tal caso se tendrá en cuenta para la prescripción la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal - (art. 1155); es decir, que el tiempo de prescripción empezará a contarse desde esa fecha.

También en la usucapión extraordinaria el Código rebaja de modo muy notable el tiempo de prescripción: tiempo que, en la pluralidad de los códigos, suele ser de diez años para los bienes muebles y de treinta para los inmuebles. Además, el hecho de que aquél no tenga en cuenta para nada la ausencia a efectos de prescripción, simplifica notablemente la mecánica jurídica de la usucapión: ya que ésta queda reducida a tres y cinco años para los muebles y a cinco y diez años para los -- inmuebles y, como usucapión extraordinaria máxima, la de trece años y cuatro meses en los casos de finca rústica no cultivada o de finca urbana no reparada.

CAPITULO TERCERO

PROCEDIMIENTOS EN LA PRESCRIPCION POSITIVA

En nuestro derecho positivo, se encuentran instituidos - diversos procedimientos por los cuales es factible hacer valer la prescripción positiva o usucapión. Tales procedimientos resultan necesarios a efecto de hacer patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva ha establecido el legislador sobre la materia que nos ocupa.

De acuerdo a la Constitución Política, es necesario un - procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva - se conforme en la realidad jurídica y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Es nuestro propósito referirnos a los diversos procedi- - mientos que en la legislación actual existen, a fin de que a los interesados se les reconozca el carácter de propietarios, en virtud de la prescripción y, en consecuencia, se proceda a inmatricular en su favor dichos inmuebles ante el Registro -- Público de la Propiedad, alcanzando con ello la cabal realiza ción del fin propuesto, aunque en algunos casos no obtengan la seguridad jurídica requerida.

Al respecto es indispensable clarificar el término Inmatriculación, así este neologismo jurídico significa: "incorporación de una finca a la vida registral, mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. A continuación pasaremos al análisis de cada uno de los procedimientos que regula nuestra ley, sobre la materia que nos ocupa.

1.- VIA ADMINISTRATIVA.

Es el procedimiento que se sigue directamente ante el Director del Registro Público de la Propiedad, tendiente a inmatricular inmuebles que carecen de antecedentes registrales.

Por reformas hechas al Código Civil para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979, se crea dicho procedimiento cuya finalidad primordial era erradicar la clandestinidad de la propiedad, razón por la cual los artículos 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del reformado Código Civil, así como el reglamento respectivo vienen a regular la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

En este procedimiento, el interesado en la inmatriculación de un inmueble deberá acudir directamente ante el Director del Registro Público, mediante una solicitud escrita en la

cual se precisará: I.- Nombre, nacionalidad y domicilio; II.- El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular; III.- La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate; y IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes.

Ahora bien, a dicha solicitud deberán anexarse: I.- El título documental a que hace mención el punto II del párrafo inmediato anterior; II.- El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial; III.- El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado; y IV.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de noventa días.

Asimismo, los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que han quedado precisados en líneas anteriores, deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla y, -- además, haciendo una interpretación concordante de todos los preceptos que regulan el capítulo de la inmatriculación, para que se realice tal inmatriculación es necesario que el título documental que se exhiba abarque un período ininterrumpido de

cinco años, puesto que si así lo exige el artículo 3052 para el Procedimiento Judicial de inmatriculación, resulta evidente que no se pueden exigir menores requisitos para el procedimiento administrativo.

Una vez cumplido lo anterior se formará el expediente -- respectivo, ordenándose la publicación de un extracto de la solicitud, por dos veces, con intervalos de diez días hábiles en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. Además se girará oficio, con copia del extracto, al titular de la Delegación de la ubicación del inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

Satisfechas las publicaciones y después de haber recibido dichas constancias el Director del Registro resolverá sobre la inmatriculación solicitada dentro de los treinta días hábiles siguientes. Si durante este procedimiento se llegara a formular oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

En caso de que la resolución dictada por el Director del Registro Público de la Propiedad niegue la inmatriculación será impugnable ante el Tribunal que corresponda.

Por último es importante dejar bien claro que la resolu--

ción que se llegue a dictar en este procedimiento y que traiga como consecuencia la inmatriculación de un inmueble, en nada prejuzgará sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de tercero, circunstancia por la cual la resolución del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

Una vez ordenada la inmatriculación de un inmueble se hará, desde luego la inscripción en el folio correspondiente -- previo el pago de los derechos que se deban cubrir.

2.- VIA CONTENCIOSA.

Es el procedimiento que se encuentra contenido en el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, y es el que representa menos problema, pues como veremos, la prescripción positiva deberá demandarse en lo que constituye en esencia un verdadero juicio. Su objeto consiste en obtener -- que mediante resolución judicial se declare que la prescripción se ha consumado y que se ha adquirido, por ende, la propiedad.

Dicho procedimiento se sigue de la siguiente manera: El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlas por prescripción, mismas que han sido analizadas en el capítulo anterior, debe promover juicio contencioso contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público. Este procedimiento contencioso deberá substanciarse conforme a las reglas establecidas para los juicios ordinario civil; es decir, siguiendo todo el procedimiento que se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles y que en términos generales podemos resumir en: demanda, contestación, -- ofrecimiento y admisión de pruebas, alegatos, y sentencia.

Así pues, una vez obtenida sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

3.- VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

Es el procedimiento que tradicionalmente se sigue para usucapir inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Dicho procedimiento se practica mediante las llamadas informaciones ad perpetuum, siguiendo los lineamientos que al efecto señala el Código de Procedimientos Civiles; li-

neamientos a los cuales nos referiremos y analizaremos con la profundidad y amplitud requerida en el capítulo siguiente, en trando con ello al estudio de fondo de lo que constituye el - objetivo fundamental del presente estudio, es decir, el llegar a determinar si el procedimiento a seguir para usucapir es el de jurisdicción voluntaria.

CAPITULO CUARTO

LA INFORMACION AD PERPETUAM.

1.- DERECHO POSITIVO.

Nuestro actual Código Civil para el Distrito Federal, reglamenta tres especies de informaciones ad perpetuam, las que llama "informaciones de dominio", las relativas a la "inscripción de posesión" y las que se basan en "justo título o título fehaciente", expedido con cinco años de anticipación.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal determina la manera de llevar a cabo las informaciones ad perpetuam, a través de la vía de jurisdicción voluntaria, haciendo notar desde ahora el procedimiento contencioso para - - prescribir bienes no inscritos; procedimientos a los cuales se hará mención en el desarrollo del presente capítulo.

a).- CONCEPTO DE INFORMACION AD PERPETUAM.

A efecto de definir el concepto jurídico de información ad perpetuam, es conveniente seguir la exposición que hace - - Eduardo Pallares, por incluir dos conceptos de suma importancia

para nuestro sistema procesal y que son los expuestos por Caravantes y Manuel de la Plaza.

Caravantes la define como averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieren afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven, y Manuel de la Plaza transcribe la siguiente definición, sin mencionar su autor: "Las informaciones ad perpetuum consisten en justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueve interesa queden consignados de modo solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo".

Las informaciones de que se trata tienen por objeto exteriorizar en forma solemne y documental el derecho que asiste a la persona que las promueve o a cuyo nombre se promueven o bien preconstituir una prueba, fuera de juicio, de determinados hechos. Tienen analogía con ciertos medios preparatorios del juicio, tales como la rendición de prueba testimonial antes del juicio, establecida en las fracciones VII y VIII del artículo 193 del Código de Procedimientos Civiles, así como los actos preparatorios del juicio ejecutivo. Sin embargo, hay diferencias importantes que distinguen estas dos figuras procesales, a saber: a) Las informaciones se llevan a cabo en vía de jurisdicción voluntaria, y, por tanto, presuponen que no hay cuestión entre partes. Lo contrario acontece con los me-

dios preparatorios que van a integrar los autos del juicio, - cuando éste se promueve; b) Las informaciones se llevan a cabo sin audiencia de una contraparte que no existe, mientras - que en los medios preparatorios sucede lo contrario por mandato expreso de la ley; c) Las informaciones se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la vista un juicio concreto en el que hacerlas valer, sino para utilizarlas judicial o extrajudicialmente, sea ante las autoridades administrativas - o en los negocios entre particulares. Los medios preparatorios, por el contrario, se promueven para hacerlos valer en un juicio que va a iniciarse inmediatamente y a cuyos autos, aquéllos se agregan; d) Las informaciones deben sobreseerse si parte - legítima se opone a ellas, porque se llevan a cabo en vía de - jurisdicción voluntaria, no así, los medios preparatorios a -- juicio.²³

b).- PROCEDIMIENTO.

A través de este procedimiento especial de jurisdicción - voluntaria, se recibe la información testimonial para tratar - de: 1) justificar algún hecho o acreditar un derecho; 2) justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y 3) comprobar la posesión de un derecho - - real. En los dos primeros casos, la información testimonial -

(23) Pallares Eduardo. op. cit. supra. nota 14.

se recibe con citación del Ministerio Público y en el tercero con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real. Además, en tratándose del supuesto a que se hace mención la fracción 2) antes citada, la información respectiva se recibirá con citación del registrador de la propiedad y de los colindantes. Por lo que hace a los testigos, estos deberán ser por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien, haciendo resaltar que no se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

El Ministerio Público y las personas citadas pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad, a su vez el juzgador debe ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; cuando los testigos no sean conocidos por el juez o el secretario, el solicitante deberá presentar, además, otros dos testigos que abonen a cada uno de los presentados (artículos 927, 928 y 929 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

c).- MEDIOS DE PRUEBA.

Se exige al interesado acompañar a su solicitud corres--

pendiente lo siguiente:

1).- Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos en dicho Registro.²⁴

2).- Certificado del estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

3).- Presentación de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien a usucapir, cuando se celebre la información respectiva.

4).- Los comprobantes respectivos que acrediten que se han hecho las publicaciones ampliamente en periódico y en el Boletín del Registro Público, dentro de los términos establecidos, de la solicitud del promovente.²⁵

d).- INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Una vez recibida la información testimonial y, en conse--

(24) "La certificación de no inscripción, es un acto a cargo del registrador para Dar Fe de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante".

(25) "La publicidad de la solicitud del promovente, tiene como finalidad que cualquier persona interesada que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente. La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que -- suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

cuencia, comprobada la posesión, el juez dictará su providencia y declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

e).- VALOR JURIDICO DE LA PROVIDENCIA DICTADA EN LA INFORMACION AD PERPETUAM.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha criticado severamente este procedimiento para usucapir, señalando en diversas ejecutorias:

- 1.- Que las informaciones no hacen prueba contra terceros que no tomaron parte en ellas;
- 2.- Que el Ministerio Público que interviene en ellas, -- tiene facultades bastantes para preguntar a los testigos y objetar sus declaraciones;
- 3.- Que la información debidamente registrada constituye una presunción legal de verdad mientras no se pruebe lo contrario;
- 4.- Que la información no constituye un título bastante - para fundar la acción reivindicatoria, porque aquella se recibe fuera de juicio y sin citación del coliti--gante;
- 5.- Que tampoco prueba el hecho a que se refiere.

"La escritura de protocolización de una información ad perpetuum carece de valor para destruir la escritura de compra venta de un inmueble, pues además de que esa información sólo podría justificar la posesión del inmueble en favor de quien la haya promovido no surte efectos legales contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley", según lo ha establecido la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.²⁶

Asimismo, en diversas tesis se ha establecido que ninguna información ad perpetuum puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponían en ellas sin citación contraria y, por lo tanto, no podían ser repreguntados:

"Información Ad Perpetuum. Ninguna información ad perpetuum puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y, no pueden ser repreguntados. Así, esa clase de diligencias sólo pueden estimarse como actos emanados del poder público, en cuanto se refiere a la forma de los mismos y a su fondo sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son un título de propiedad; por tanto, no resulta indispensable para estimar algún valor alguno la exhibida por el demandado, que se impugnara

(26) "Semanario Judicial de la Federación", Volúmen CII, p.1229.

específicamente de nulidad".²⁷

Además, las informaciones ad perpetuum establecían una -- presunción de la posesión, no bastante, para probar que se trataba de una posesión útil para la prescripción, ya que su eficacia estaba condicionada a que no hubiese mejores derechos de tercera persona, puesto que se recibían sin perjuicio de terceros y su resolución carecía de la autoridad de cosa juzgada, - inherente a la sentencia:

"Información Ad Perpetuum. Su valor probatorio en materia de prescripción. Aún cuando las constancias relativas a las diligencias - de información ad perpetuum establecen una presunción de la posesión, no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las - normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las informaciones ad perpetuum en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto - que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada

(27) Sexta Epoca, Cuarta Parte. Volúmen XI, p. 114; A.D. 97/59. Francisco M. Vilchis. Cinco Votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 El Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala. p. 634.

da inherente a la sentencia".²⁸

Por otra parte, como jurisprudencia definida, sentó que esa información no podía surtir efectos definitivos contra terceros ni podía ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordenaba que esa clase de pruebas se rindiera siempre con citación contraria:

"Información Ad Perpetuam. Valor Probatorio de la. La información ad perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, -- puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan -- siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos".²⁹

2.- PROBLEMATICA DE LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM.

En base al criterio que ha sostenido la corte, se nos presenta la interrogante de determinar el procedimiento que se de

- (28) Quinta Epoca: t.CXXX.p.693 A.D. 2866/56. Ramón Rico y Toledo y Coags. Mayoría de Cuatro votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala.p. 636.
- (29) Quinta Epoca: t.XXXI. p. 1603. Chavarria, Tranquilino. t.XXXVI p. 509 Orozco, Rodulo. t.XXXVIII. p.1302. Solórzano. Amadeo. t.XLI. p.1259. Conde, Onofre. t.XLII. p.1539. Miguel Llovera y Cía. Sucs.Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965.del Semanario Judicial de la Federación Cuarta Parte. Tercera Sala. p. 629.

be seguir para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que en un momento dado, les dé a los interesados la seguridad jurídica que tanto reclaman en materia inmobiliaria.

a).- NECESIDAD DE UN JUICIO CONTENCIOSO.

Nuestro legislador, siguiendo los lineamientos de la jurisprudencia definida, establecida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que las diligencias de información ad perpetuam no pueden surtir efectos definitivos contra tercero, ha considerado que las llamadas informaciones de dominio no son por su esencia materia de jurisdicción voluntaria, sino contenciosa. Lo anterior fué en virtud de que al promoverse las informaciones de dominio en jurisdicción voluntaria, conforme al artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no solamente tenía interés el que las hubiere promovido; sino que había otros interesados, ya que es casi imposible que el bien a usucapir en la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata no tuviere dueño o que no lo hubiese tenido. Y en caso de que lo hubiese tenido y no se supiera quien era el dueño, se trataría de un bien vacante que correspondería al Distrito Federal, conforme al artículo 785 y siguiente del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos pero respecto a éstos si aparece que nunca se conoció dueño, se reputan de la Nación como determinan los artículos primero y siguientes, de

la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías. De manera - que siempre existe la posibilidad de que hubiese existido o ha ya un interesado más en aquel bien y por ende la necesidad constitucional de oírlo.

Por las razones anteriores, se considera que el interesado debe promover un juicio que le permita obtener el título sobre la propiedad del bien a prescribir, y que al presunto dueño de ese bien, que no se encuentre inmatriculado se le notifique por medio de edictos.

Con lo expuesto el legislador estableció mediante reformas hechas al Código de referencia en el año de 1964, la fracción III del artículo 122, en el que se ordena seguir un juicio en contra de todo posible interesado.

El mencionado artículo estableció al efecto que se hicie- ran publicaciones de la solicitud de prescripción por edictos de tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de mayor circulación, tratán dose de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal; de la misma forma y términos anteriores, ordena se hagan publica ciones además en el Diario Oficial de la Federación si los pre dios fueran rústicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquélla, si fue re conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por Ingeniero titulado si fuere predio rús tico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colin dantes. Dispone que terminadas las publicaciones anteriores, - se corra traslado de la solicitud a la persona de quien obtuvie ra la posesión o su causahabiente si fuere c o n o c i d o,

al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad, por un término de nueve días y contesten o no, el juez deberá abrir una dilación probatoria de treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante estará obligado de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata; desahogadas las pruebas los interesados tienen el derecho de alegar, dictándose la sentencia que proceda dentro de los ocho días siguientes al finalizar el término de los alegatos.

Del análisis de este precepto, se infiere la instauración de un verdadero proceso para la prescripción de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de cumplirse las siguientes formalidades del proceso:

Primera Formalidad.- Consiste en la exposición o fijación de la litis, ya que admitida la solicitud del promovente, se emplaza por medio de edictos a los presuntos interesados o afectados y además se corre traslado por el término de nueve días, a la persona de quien se obtuvo la posesión o a su causa habiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad; con lo que se hace factible el uso de los derechos de contradicción y oposición.

al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad, por un término de nueve días y contesten o no, el juez deberá abrir una dilación probatoria de treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante estará obligado de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata; desahogadas las pruebas los interesados tienen el derecho de alegar, dictándose la sentencia que proceda dentro de los ocho días siguientes al finalizar el término de los alegatos.

Del análisis de este precepto, se infiere la instauración de un verdadero proceso para la prescripción de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de cumplirse las siguientes formalidades del proceso:

Primera Formalidad.- Consiste en la exposición o fijación de la litis, ya que admitida la solicitud del promovente, se emplaza por medio de edictos a los presuntos interesados o afectados y además se corre traslado por el término de nueve días, a la persona de quien se obtuvo la posesión o a su causa habiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad; con lo que se hace factible el uso de los derechos de contradicción y oposición.

Segunda Formalidad.- La constituye la prueba, ya que se concede una dilación probatoria por el término de treinta días, para que tanto el actor como el demandado, puedan aportar todos los medios de prueba que la ley señala y así justificar su pretensión y excepciones, respectivamente.

Tercera Formalidad.- La constituyen los alegatos, consistentes en la exposición verbal o por escrito que formulan las partes con el objetivo de producir en el juzgador el convencimiento de la razón con que mantienen sus pretensiones, al mismo tiempo que el de la falta de fundamento de la exposición que a ellos se haga, con lo que termina la actividad de las partes quedando pendiente sólo la resolución del juez.

Cuarta Formalidad.- La constituye la sentencia, misma que deberá dictarse dentro de los ocho días siguientes a la expiración del término para alegar, siendo apelable, en ambos efectos, tramitándose dicha apelación como en los juicios ordinarios, es decir, se expresarán y contestarán agravios en lapsos de seis días, respectivamente. Por tanto vemos que si la sentencia no es impugnada o se han agotado los medios de impugnación, esa sentencia es irrevocable e inmutable y, en consecuencia produce efectos de cosa juzgada.

El maestro Niceto Alcalá Zamora nos señala "que la fracción III del artículo 122, establece un procedimiento que debe tramitarse

en vía de jurisdicción voluntaria, como lo revela la denominación solicitante empleada por el legislador en lugar de la del demandante".³⁰

Al respecto cabe objetar la opinión de dicho maestro, -- porque toda persona cuyos derechos se discuten en un pleito judicial, es parte del juicio. Es común que el legislador para referirse a las partes use indistintamente los vocablos -- "interesados", "litigantes", "partes", "parte interesada", por tanto, es explicable que en el precepto comentado use el de solicitante; para referirse al que mediante su escrito inicial, solicita la declaración judicial de haberse convertido en propietario.

Debe tenerse en cuenta, además que como sostuvo el maestro Rafael de Pina Milán, "la elaboración de los conceptos jurídicos pertenecen al campo de la técnica jurídica, no al de la legislación".³¹

Por lo expuesto, consideramos que, el mencionado procedimiento estatuido en la fracción III del artículo 122 del cuerpo de leyes tantas veces citado, no puede ser de jurisdicción voluntaria, porque estas diligencias sólo proceden cuando no está promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas. En el procedimiento de la fracción III se convoca a todos los interesados y se emplaza a las personas indi-

(30) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto. "Síntesis del Derecho Procesal" dentro de la serie "Panorama del Derecho Mexicano", publicado por el Instituto del Derecho Comparado de la U.N.A.M. 1966. p. 141.

(31) Pina, Rafael de. "Concepto de Parte", dentro de "La Revista de la Facultad de Derecho de México". UNAM. t.XIII. -- Abril-Julio. 1963. núm. 50. p. 413.

casas en dicho precepto, para que si son afectados sus derechos, comparezcan a juicio a deducirlos.

A mayor abundamiento si consideramos que en toda jurisdicción contenciosa la sentencia dictada en ésta implica -- siempre la declaración de una voluntad de la ley y, al hacerla concede o niega un derecho acerca del cual tienen pretensiones contrarias el actor y el demandado para lo cual es preciso -- que el juez se pronuncie sobre la existencia o inexistencia de aquella voluntad; la sentencia que se dicta en el procedimiento establecido en la fracción III del artículo 122, es de carácter Declarativa-Constitutiva, ya que se produce una situación de certidumbre jurídica y, en consecuencia un estado jurídico que antes de pronunciarse, no se tenía, a diferencia de las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria que -- siempre son constitutivas.

Por último, resulta conveniente señalar que por las reformas hechas al Código Civil para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el tres de enero de 1979, y por las cuales se crean los artículos 3046, 3047 y 3049 y algunos otros, y además por lo dispuesto en el artículo transitorio segundo de dicho decreto, que estableció que se derogaban todas las disposiciones legales que se opusieran a ese decreto, algunos juristas opinan, por tanto, que al entrar en vigor dichas reformas, derogaron la fracción III del

del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, argumentando que toda vez que del estudio de esos preceptos, se desprende que la inmatriculación de bienes, debe hacerse en jurisdicción voluntaria mediante las informaciones ad perpetuam.

Las opiniones referidas se fundamentan en que el artículo 3046 en su fracción I, ordena claramente que la inmatriculación debe hacerse mediante información de dominio, aspecto que se corrobora al exigir el artículo 3047, la información de por lo menos tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes y porque el artículo 3049, concede "oposición" a la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, oposición reconocida en las diligencias de jurisdicción voluntaria.

A nuestro parecer, consideramos que la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles no se opone a los artículos 3046 y 3047 porque dicha fracción exige como prueba indispensable para la procedencia de la prescripción, una información de dominio, al decir:

..."Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata"...

Además la fracción I del artículo 3046, únicamente al estatuir que la inmatriculación se practicara mediante "información de dominio" no se refiere al procedimiento para prescribir sino al medio que se tiene para esos fines, información o medio que también, como ya vimos exige la fracción III del artículo 122.

Referente al artículo 3049, cabe hacer las siguientes consideraciones, en primer lugar, al regir dicho precepto sobre las informaciones de dominio, hace pensar que el procedimiento a seguir para prescribir bienes no inscritos, sea el de jurisdicción voluntaria, ya que en lo conducente dispone que se podrá oponer la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, esté o no concluido el expediente de inscripción o información.

En segundo lugar, cabe preguntarse: ¿Si la persona que se considera con derecho a los bienes cuya inscripción se pretende, no interpone su oposición en el expediente de información y en su lugar lo impugna mediante el juicio de amparo, dicho juicio lo perdería? La respuesta que en un momento dado se daría, sería negativa, porque como ya se ha dicho, el procedimiento de jurisdicción voluntaria no produce efectos preclusorios ni sus providencias la autoridad de cosa juzgada.

En tercer lugar, supongamos que esa persona, interpone su oposición en el expediente de información en los términos ordenados por el precepto que se analiza, mismo que remite - al Código de Procedimientos Civiles, ¿que pasaría?, sencilla mente lo siguiente: la oposición de que hablamos deberá fundamentarse en la negativa del derecho del que promueve la citada inscripción. Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 896 del Código Adjetivo Civil, la substancia ción de esa oposición debe hacerse conforme a los trámites - establecidos para el juicio que corresponda. Y resulta que, el único y verdadero juicio que prevé nuestra legislación -- procesal civil para prescribir inmuebles no inscritos, es el establecido en la fracción III del artículo 122 del citado - cuerpo de leyes.

Por lo anterior, la fracción III del artículo 122, no - se opone a las reformas aludidas y, por ende, no se encuentra derogada. En consecuencia, ahora en esa fracción III, deberá aplicarse por analogía el artículo 3047 en lugar del 3023, de rogado, y cumplirse con todos sus requisitos.

Ahora bien, suponiendo sin conceder que dicha fracción III estuviese derogada, la persona que se considere perjudica da en sus derechos, puede impugnar y ganar el expediente de - información, mediante el juicio de amparo, toda vez que la Su prema Corte de Justicia de la Nación ya ha externado su crite

rio en el sentido de que las informaciones ad perpetuum en --
vía de jurisdicción voluntaria, no son el procedimiento legal
a seguir para prescribir inmuebles no inscritos en el Registro
Público de la Propiedad, puesto que los declarantes deponen en
ellas sin citación contraria y por eso no pueden ser repregun-
tados, además de que sus resoluciones carecen de la autoridad
de cosa juzgada.

Por otra parte hay que tener en cuenta que esas informa-
ciones en jurisdicción voluntaria, son violatorias de los ar-
tículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados
Unidos Mexicanos, ya que al no tener las formalidades esencia-
les del proceso, se viola la garantía de audiencia y se despo-
ja a terceras personas de los inmuebles correspondientes, sin
haber sido oídos y vencidos en juicio. En otras palabras, al
promoverse esas diligencias, se deja en estado de indefensión
a un tercero, ya que el procedimiento seguido como la senten-
cia que se dicta, son siempre sin citación contraria y, por -
tanto, no se da oportunidad a posibles interesados de probar
el interés jurídico que pudieran tener en esas diligencias.

b).- CRITERIOS DOCTRINALES.

El criterio de la necesidad de seguir un juicio conten-
cioso, a efecto de prescribir bienes inmuebles no inscritos -
en el Registro Público de la Propiedad, ha sido sostenido por

el Ministro García Rojas, mismo que sirvió de base para la -- sentencia dictada en el amparo directo 6997/1961, que aparece a páginas 65 del informe 1962, y que en su parte conducente - dice: que las diligencias de jurisdicción voluntaria respecto de las informaciones ad perpetuam, para demostrar la prescrip ción, no es el procedimiento que legalmente proceda en virtud de que si se alega, que el terreno, materia de la prescripción, no tiene dueño, es entonces baldío, de conformidad con los ar tículos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, de la Ley de veintiseis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro, y 4º de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de -- diciembre de mil novecientos cincuenta; o si lo tuvo, pero es incierto o desconocido, entonces, es vacante y por lo tanto - pertenece al Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio. De todas maneras hay una persona interesada en dicho terreno y, en consecuencia, no se da el supuesto de la información ad perpetuam o sea de "que no tenga interés más que el promoven te". Por consiguiente, debe seguirse un procedimiento conten cioso solemne, para que dentro de dicho juicio, se abra un -- término de prueba después de la publicación de los edictos, - por el cual se llama a las personas que pudieran salir perju dicadas y puedan deducir sus derechos. Rindiéndose prueba pe ricial para determinar superficie, colindancias y linderos. En efecto, por no observar los principios de la ley que son - los mismos que la Constitución General del país, se cometen - múltiples despojos, ya que el procedimiento de inmatriculación de inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propie-

dad, en vía de jurisdicción voluntaria, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

c).- CRITERIOS JURISDICCIONALES.

El H. Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en materia civil, en la ejecutoria correspondiente a la revisión número 527/72, relativa al juicio de amparo, promovido ante el Juzgado Segundo de Distrito en materia civil en el Distrito Federal, expediente 397/69 interpretando el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consideró que dicho artículo establece un procedimiento de carácter contencioso, no obstante que el prealudido artículo, se encuentra ubicado en el capítulo "De las notificaciones", señalando al respecto lo siguiente:

"Quedando asentado que después de las reformas al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, la inmatriculación de un inmueble no es operable en la vía de jurisdicción voluntaria, sino que forma parte de un procedimiento especial regulado por la fracción III del prealudido artículo 122, no obstante que dicho artículo se encuentra ubicado en el capítulo "De las notificaciones", cabe decir -- que se está ante la presencia de un verdadero juicio, en el que el juez queda sujeto a términos y formas estableci-

das, resolviendo respecto de la litis plantada mediante - las acciones deducidas y las excepciones opuestas, con lo que demuestra que reúne todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa, admitiendo que se interponga en contra de la sentencia, recurso de apelación, encuadrado el acto reclamado en la vía contenciosa y no - siendo aplicables las generalidades de la jurisdicción vo luntaria, en esa virtud debe revocarse la sentencia en re visión".

En otra ejecutoria, dictada por dicho tribunal, respecto al toca número R.C. 33/74, relativo al recurso de revisión interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio de amparo número 213/73, resolvió de la misma manera.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- La jurisdicción voluntaria como medio para que se declare la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, carece de las formalidades esenciales del procedimiento, y sus providencias no revisten el carácter de cosa juzgada.

SEGUNDA.- La prueba testimonial que se ofrece en el procedimiento de jurisdicción voluntaria para obtener la declaración de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, no satisface las garantías de publicidad del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que la regulan.

TERCERA.- La jurisdicción voluntaria establecida en la Ley como medio para que se declare la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, al no tener las formalidades del proceso, se contrapone a los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y consecuentemente las providencias que se dan en este procedimiento se encuentran condicionadas a que no exista mejor derecho de tercera persona y, no pueden constituir un título de dominio.

CUARTA.- El procedimiento a seguir como medio para obtener la declaración de prescripción de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es el previsto en la -- fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que se establece un proceso contencioso con todas las formalidades esenciales, en el que el juez queda sujeto a términos y formas establecidas, resolviendo respecto de la litis planteada mediante las acciones deducidas y las excepciones opuestas, obteniendo de esta forma mediante - sentencia definitiva que declare la prescripción adquisitiva, - un título de propiedad que si es oponible a terceros.

QUINTA.- Los jueces de lo Civil del Distrito Federal, al - recibir una solicitud para que en vía de jurisdicción voluntaria, resuelvan sobre la declaración de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la - Propiedad, deberán prevenir al solicitante en términos del artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por no ser esa la vía y forma legalmente procedente, - sino la consignada en la fracción III del artículo 122 del Códj go citado.

SEXTA.- Los jueces de lo Civil del Distrito Federal, que - llegasen a admitir a trámite la solicitud para que resuelva sobre la declaración de prescripción en vía de jurisdicción volun taria, en la providencia final que dicten, deberán decretar la improcedencia de declarar la prescripción adquisitiva solicita da, en base al criterio sustentado por la Suprema Corte de Jus ticia de la Nación, dejando a salvo los derechos del sollicitan te para que los haga valer en la vía correcta.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO NICETO
" PREMISAS PARA DETERMINAR LA INDOLE DE LA LLAMADA
JURISDICCION VOLUNTARIA "
U.N.A.M.
México, 1974.
- 2.- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO NICETO
" PROCESO, AUTOCOMPOSICION Y AUTODEFENSA "
U.N.A.M.
Segunda Edición
México, 1970.
- 3.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN
" PRACTICA CIVIL FORENSE "
Cardenas Editor y Distribuidor
Segunda Edición
México, 1970.
- 4.- BELLON
" PROCEDIMIENTOS JUDICIALES "
Tomo II
Primera Edición.
Madrid, 1955.
- 5.- BIALOSTOSKY SARA Y AGUSTIN BRAVO GONZALEZ
" COMPENDIO DE DERECHO ROMANO "
Editorial Pax-México
Sexta Edición.
México.

- 6.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
" PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD "
Editorial Porrúa, S.A.
Segunda Edición.
México, 1979

- 7.- COUTURE EDUARDO J.
" FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL "
Editora Nacional
Tercera Edición.
México, 1984

- 8.- CHIOVENDA, JOSE
" PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL "
Instituto Editorial Reus
Madrid, 1922

- 9.- ESCRICHE JOAQUIN
" DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA "
Editorial Norbajacaliforniana.
Ensenada, Baja California, 1974

- 10.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO
" EL DERECHO PRIVADO ROMANO "
Editorial Esfinge, S.A.
Tercera Edición.
México, 1968

- 11.- GOMEZ LARA CIPRIANO
" TEORIA GENERAL DEL PROCESO "
Textos Universitarios
Segunda Edición.
México, 1980

- 12.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
" DERECHO DE LAS OBLIGACIONES "
Editorial Cajica, S.A.
Quinta Edición.
Puebla, Pue., 1974
- 13.- HERRERA ALARCON M.
" DICCIONARIO MEXICANO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA "
Tomo II
México, 1942
- 14.- KISCH W.
" ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL "
Editorial Revista de Derecho Privado.
Tratado Especial, Primera Edición.
Madrid, 1940
- 15.- LIEBMAN ENRICO TULLIO
" EFICACIA Y AUTORIDAD DE LA SENTENCIA Y OTROS
ESTUDIOS SOBRE LA COSA JUZGADA "
Ediar Editores.
Traducción de Santiago Sentís Melendo.
Buenos Aires, 1946
- 16.- MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA
" COMENTARIO A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL
REFORMADA "
Imprenta de la Revista de Legislación.
Tomo VI
Madrid, 1905
- 17.- MEDINA LIMA IGNACIO
" PROBLEMÁTICA DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA "
Revista de la Facultad de Derecho.
NÚ s. 105-106, enero-junio.
México, 1977

- 18.- MORINEAU OSCAR
"DERECHO SUSTANTIVO Y DEFENSA JUDICIAL "
Revista de la Facultad de Derecho,
núm. 23, julio-septiembre.
México, 1956

- 19.- OBREGON HEREDIA JORGE
" CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL "
Editorial Obregón y Heredia, S.A.
Primera Edición de la Editorial.
México, 1981

- 20.- OVALLE FAVELA JOSE
" DERECHO PROCESAL CIVIL "
Colección Textos Jurídicos Universitarios.
México, 1980

- 21.- PALLARES EDUARDO
" DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL "
Editorial Porrúa, S.A.
Sexta Edición.
México, 1978

- 22.- PEREZ PALMA RAFAEL LIC.
" GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL "
Cardenas Editor Distribuidor
Sexta Edición.
México, 1981

- 23.- PINA RAFAEL DE Y CASTILLO LARRANAGA JOSE
" INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL "
Editorial Porrúa, S.A.
Séptima Edición.
México, 1966

- 24.- ROCCO HUGO
" DERECHO PROCESAL CIVIL "
Tratado Especial
México, 1939
- 25.- TREVIÑO GARCIA RICARDO.
"CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES "
Librería Font, S.A.
Guadalajara, Jal., 1976

LEGISLACIONES

- APENDICE DE JURISPRUDENCIA DE 1917-1965
DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION
Quinta Epoca, Tomos XXXI, XXVIII, XLII,
LXXX.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1984
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA -
EL DISTRITO FEDERAL.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1984
- SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.
México, 1933



**Universidad Nacional Autónoma de
México**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ACATLAN**

**"Países Subdesarrollados, Orden Eco-
nómico y Derecho Internacional del
Desarrollo"**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:**

Héctor Guevara Ramírez

MEXICO, D. F.

1985